

Nombre de conseillers  
En exercice : 33  
Présents : 22  
Votants : 28

Date de la convocation : 6 Décembre 2023

**N° 23.12.14.09**

L'an deux mille vingt-trois, le 14 du mois de Décembre, le Conseil municipal de la Commune de JUVIGNAC, appelé à siéger régulièrement par l'envoi d'une convocation mentionnant l'ordre du jour, accompagnée des rapports subséquents et adressée au moins cinq jours francs avant la présente séance, s'est réuni en session ordinaire sous la Présidence de Monsieur le Maire.

**PRÉSENTS** : M. SAVY, M. BOUSQUEL, Mme MERLET, M. GRAVIER, Mme TAILLADES, M. ROESCH, Mme HURLIN, M. BELENUS, M. LAN SUN LUK, M. GIORDAN, M. DE CHAMBRUN, Mme ANDRIEU, Mme DE LAMOTTE, M. N'ZENGUI, Mme PARIILLON, M. GALIBERT, M. GROS, M. THIRY, Mme DAMAIS M. LECOQ, Mme DRU, M. MICHEL

**ABSENTE EXCUSEE** : Mme WEBER

**ABSENTS** : M. CASTELL, M. LOPEZ, M. SEBBAK, Mme BOULANGEAT

**PROCURATIONS** :  
Mme BLO en faveur de M. BELENUS  
Mme MOURIES en faveur de M. BOUSQUEL  
Mme PLAYS en faveur de Mme MERLET  
Mme GUITARD en faveur de Mme DAMAIS  
Mme VELAY en faveur de M. GALIBERT  
M. TALBOT en faveur de M. GROS

## **Pour un aménagement durable**

### **ALIENATION D'UN BIEN APPARTENANT A LA COMMUNE DE JUVIGNAC (PARCELLE BM 0548)**

#### **CONCLUSION D'UN « ACTE REFAIT »**

Monsieur Gaëtan LAN SUN LUK, Adjoint délégué à l'Aménagement du territoire, la Production locale et l'Attractivité économique, rapporteur, informe les membres de l'assemblée qu'au terme d'un acte authentique de vente passé le 15 décembre 2009, reçu par Maître Patrick VILLEMEN, Notaire à MONTPELLIER, le bâtiment qui accueille aujourd'hui le pôle gérontologique de la maison de retraite de JUVIGNAC a fait l'objet d'une vente par la commune à la société dénommée « Résidence La Cyprière » pour un prix de trois cent mille euros (300 000 €).

Aujourd'hui le groupe OC SANTE s'est porté acquéreur de la société « Résidence La Cyprière ».

Dans ce cadre, les notaires en charge de la vente ont pointé des anomalies dans l'acte initial datant de 2009 :

- L'acte de vente de 2009 indique que l'Immeuble est affecté à l'activité de crèche municipale.
- L'acte de vente de 2009 prévoit une réserve de jouissance au profit de la commune de JUVIGNAC pour permettre le déménagement de l'ancienne crèche stipulée dans les termes repris ci-dessous, qui implique que l'immeuble n'était donc pas désaffecté préalablement à l'acte de vente de 2009.

#### **ARTICLE UN – PROPRIETE JOUISSANCE**

*L'ACQUEREUR sera propriétaire des BIENS vendus sous l'article UN [savoir l'Ancienne Crèche] à compter de ce jour.*

*Il en aura la jouissance à compter du 1<sup>er</sup> avril 2010 au plus tard, lesdits BIENS étant actuellement affectés à un usage de crèche communale, sans qu'aucun des occupants puisse bénéficier d'un titre locatif ou du droit au maintien dans les lieux ainsi qu'il le déclare sous sa responsabilité personnelle. [...]*

- L'acte de l'acte de vente de 2009 ne vise aucune décision de déclassement de l'Immeuble par la Commune de JUVIGNAC, étant ici précisé qu'il en est de même pour la délibération n°17 du Conseil municipal de la commune en date du 06 avril 2009 qui autorisait la vente de 2009.

Eu égard aux points qui précèdent, l'acte de vente de 2009 au profit de la société « Résidence La Cyprière » est donc réputé nul. En effet, l'Immeuble aurait dû être désaffecté puis déclassé préalablement à la Vente au profit de la société « Résidence La Cyprière » car il dépendait du domaine public de la commune de JUVIGNAC tant en raison de son affectation à un service public que des aménagements particuliers dont il avait fait l'objet.

Compte tenu de ce qui précède, l'objectif consiste à régulariser la vente de 2009 afin de valablement constater le transfert de propriété de l'Immeuble au profit de la société « Résidence La Cyprière » et de permettre la conclusion de l'acte relatif à l'achat de celle-ci par OC SANTE.

Dans ce but, Maître Pierre CANDON, commissaire de justice associé à MONTPELLIER a constaté par procès-verbal en date du 13 octobre 2023 que **l'Immeuble a fait l'objet d'une désaffectation et n'est plus affectée à l'activité de crèche municipale.**

Par ailleurs et selon les notaires consultés, la seule solution envisageable pour régulariser la vente de 2009 est la signature d'un « acte refait » qui aura pour objet de constater la nullité de cette Vente et de régulariser à nouveau le transfert de propriété entre la Commune de JUVIGNAC et la société « Résidence La Cyprière ».

Il est précisé à ce stade que cet « acte refait » doit impérativement intervenir à des charges et conditions strictement identiques à celles de l'acte de vente de 2009 et donc notamment au prix de vente de TROIS CENT MILLE EUROS (300 000,00 EUR).

Il prévoit que la commune et la société « Résidence La Cyprière » sont quittes de tout remboursement de frais, taxe, charges d'entretien ou éventuelle indemnité d'occupation durant la période, de sorte que **ledit acte n'impacte, en aucun cas, le budget de la commune.**

#### **IL EST DONC PROPOSE AU CONSEIL MUNICIPAL :**

Après avoir entendu l'exposé des motifs précédents,

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales

**DE CONSTATER** la cause de nullité entachant l'acte de vente de 2009 à savoir la vente d'un bien inaliénable comme dépendant encore du domaine public en l'absence de désaffectation matérielle et

déclassement juridique préalable, le tout conformément aux dispositions du Code général de la propriété des personnes publiques ;

**D'AUTORISER** la commune de JUVIGNAC à constater d'un commun accord avec la société « Résidence La Cyprière » (RCS Montpellier n°395 115 009) aux termes dudit « Acte refait » la nullité de l'acte de vente de 2009 conformément aux dispositions de l'article 1178 du Code civil ;

**DE CONSTATER** la désaffectation matérielle de l'Immeuble telle qu'elle résulte d'un procès-verbal de constat en date du 13 octobre 2023 dressé par Maître Pierre CANDON, commissaire de justice associé à Montpellier ;

**DE PRONONCER** le déclassement juridique de l'Immeuble du domaine public afin de constater que ledit Immeuble ne fait plus partie du domaine public de la Commune de Juvignac ;

**DE DIRE** que la commune et la société « Résidence La Cyprière » sont quittes de tout remboursement de frais, taxe, charges d'entretien ou éventuelle indemnité d'occupation entre 2009 et la régularisation de l'acte refait.

**D'AUTORISER** la commune de JUVIGNAC à conclure l'Acte Refait et donc la conclusion d'un nouvel acte authentique de vente de l'Immeuble au profit de la société « Résidence La Cyprière » (RCS Montpellier n°395 115 009) ;

**DE DIRE** que l'Acte Refait interviendra à des charges et conditions strictement identiques à celles de la Vente 2009 et donc notamment au prix de vente de trois cent mille euros (300 000 €).

**DE DIRE** que l'ensemble des coûts et frais d'acte nécessaire à la conclusion de l'Acte Refait seront à la charge exclusive de la société « Résidence La Cyprière » (RCS Montpellier n°395 115 009).

**D'AUTORISER** Monsieur le Maire, ou son représentant habilité à cet effet, à signer l'Acte Refait et plus généralement à prendre toutes dispositions et à signer tout acte et document rendu nécessaire pour l'exécution de la présente délibération.

Le Conseil municipal est invité à délibérer.

A l'issue d'un vote à main levée, la présente délibération est adoptée à l'unanimité.

Pour : 28

Contre : 0

Abstentions : 0

Ainsi fait et délibéré, les jours, mois et an sus dits.



Le Maire,

Jean-Luc SAVY

*La présente délibération peut dans un délai de deux (2) mois à compter de sa publication, ou de son affichage, faire l'objet d'un recours contentieux devant le Tribunal Administratif de MONTPELLIER*

Envoyé en préfecture le 18/12/2023

Reçu en préfecture le 18/12/2023

Publié le

ID : 034-213401235-20231218-DELIB23121409-AR

